

Bestuursmemo 2005-23: Het hoe en waarom van ballotage.

Sinds januari 2005 zijn er inmiddels weer 9 appartementen verkocht. Dientengevolge heeft de ballotagecommissie ook een groot aantal gesprekken moeten voeren. In één geval is de potentiële koper geweigerd te mogen toetreden als lid van de VVE. Ook m.b.t. de verhuur van appartementen hebben er enkele gesprekken plaatsgevonden met de ballotagecommissie.

De praktijk leert dus dat de Wimbledonappartementen weer (redelijk) goed in de markt komen te liggen. Gezien de marktprijzen van de Wimbledonappartementen op dit moment is het echter belangrijk alert te zijn terzake van de intenties van potentiële kopers; onder meer: eigen bewoning of niet?

Bij verhuur spelen weer andere aspecten. Hierbij gaat het over het algemeen primair om het rendement resp het beperken van verlies tengevolge van leegstand. Zeker in een periode dat de verhuurmarkt slecht is ontstaat dan het risico dat de verhuurder concessies wil gaan doen aan zijn/haar verhuurcriteria.

In het bijzonder bij de ballotagegesprekken in het kader van verhuur bleek dat zowel bij de eigenaar/verhuurder resp. de zaakgelastigde en/of het bemiddelingsbureau voor de verhuur als bij de potentiële huurders niet altijd duidelijk is dat het bij VVE Wimbledon om een serviceflat gaat en dat bewoners dan aan bepaalde criteria moeten voldoen.

Wij hebben dan ook gemeend dit bestuursmemo op de agenda te moeten plaatsen om van u te vernemen hoe u denkt over de criteria die de ballotagecommissie zou moeten hanteren voor toestemming om te mogen komen wonen in Wimbledon.

Overigens is het voor het bijdragen aan het oplossen van het probleem van moeilijke verkoopbaarheid des te belangrijker dat de up-grading van het gebouw met grote voortvarendheid wordt voortgezet!

Bestuursvoorstel:

A: Kunt u zich vinden in de onder punt 4 van de notitie genoemde voorstellen?

B: Heeft u nog suggesties en/of aanvullingen?

-0-0-0-

VVE SERVICEFLATGEBOUW WIMBLEDON

Bestuursmemo nr : 2005-23
Aan : bestuursleden
Van : administrateur – O.W. Modderman
Datum : 22.08.2005
Betreft : Het hoe en waarom van ballotage bij VVE Serviceflatgebouw Wimbledon

1. AANLEIDING:

De ballotage van nieuwe eigenaren/bewoners heeft tot op heden, op één uitzondering na (appartement nr ...), voorzover bekend nooit noemenswaardige problemen opgeleverd. Terzake van appartementen die verhuurd worden ligt dit genuanceerder. Naar aanleiding van de voorgenomen verhuur van appartement nr ... heb ik daarom, mede in overleg met de voorzitter, het initiatief genomen om wat meer duidelijkheid te scheppen over de achtergrond van en criteria m.b.t. de ballotage. Tevens dient dit memo om er (weer) voor te pleiten vanaf heden bij verkoop van de appartementen uitsluitend bewoning door de eigenaar toe te staan.

2. WAAROM (NOG) BALLOTAGE?

Ballotage is opgenomen in het Reglement en Huishoudelijk Reglement. Achtergrond hierbij is dat VVE Wimbledon geen gewoon flatgebouw is maar een serviceflatgebouw voor senioren.

De faciliteiten en service binnen het complex, zeker indertijd toen er nog sprake was van een eigen keuken, waren duidelijk toegesneden op de doelgroep senioren.

In het Reglement van VVE Wimbledon wordt op een aantal plaatsen ook gesproken over "het voeren van een gemeenschappelijke huishouding".

Zo is in art 29 lid 3 onder meer opgenomen:

"De VVE heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en meer in het bijzonder:

- a: het beheer van de gemeenschap, m.u.v. de privé gedeelten
- b: het voeren van een gemeenschappelijke huishouding t.b.v. de eigenaars en gebruikers"

In art 29 lid 4 is opgenomen wat in ieder geval onder de diensten en voorzieningen valt van de gemeenschappelijke huishouding:

- a: het verstrekken van één warme maaltijd per persoon per dag
- b: het verstrekken van huishoudelijke hulp gedurende een aantal uren per week
- c: het tegen vergoeding beschikbaar stellen van de logeerkamers
- d: het verwarmen van het gebouw, inclusief de privé gedeelten, d.m.v. een CV-installatie, alsmede het leveren van warm water.

(Enkele van deze diensten zijn vervallen; dit wordt ook expliciet vermeld in de Verklaring Eigenaar/gebruiker en Verklaring huurder/gebruiker)

De kenmerken van een gemeenschappelijke huishouding blijken ook uit het feit dat de appartementen niet volledig aangemerkt kunnen worden als zelfstandige wooneenheden.

Als voorbeelden kunnen in dit verband genoemd worden:

- a: geen mogelijkheid om vanuit de appartementen zelf de toegangsdeur van het gebouw te openen. Mede uit het oogpunt van veiligheid is er dag en nacht een centrale portiersfunctie overdag via de receptie en s' nachts via de nachtwacht)
- b: gemeenschappelijke watervoorziening (geen watermeters per appartement)
- c: gemeenschappelijke verwarming in alle appartementen zonder individuele afrekening.
- d: in verband met centrale keuken eenvoudige/beperkte ruimte voor keuken in het appartement
- e: gemeenschappelijke recreatieluimte, logeerkamers, etc.
Etc.

Deze voorbeelden zijn bedoeld om aan te geven dat er bij VVE Wimbledon (nog steeds) sprake is van duidelijke kenmerken van een "gemeenschappelijke huishouding".

VVE SERVICEFLATGEBOUW WIMBLEDON

Het is dan ook duidelijk dat nieuwe eigenaren moeten passen binnen de gemeenschappelijke huishouding van VVE Serviceflatgebouw Wimbledon.
Dit betekent dan tevens dat de (persoons)kenmerken van nieuwe leden/gebruikers bij voorkeur moeten overeenstemmen met die van de bewonerspopulatie en bewonersdoelgroep van VVE Wimbledon, maar hiermee in ieder geval niet strijdig mogen zijn resp. op gespannen voet mogen staan.

Het juridische advies m.b.t. ballotage is: als het in het Reglement staat, is het verstandig dit onverkort te handhaven.

Het biedt een rechtszekere mogelijkheid om bewoners die niet passen binnen de bewonersdoelgroep, zulks uitsluitend ter beoordeling van het bestuur resp. de Algemene Ledenvergadering, te weigeren als eigenaar resp. bewoner.

3. BALLOTAGECRITERIA:

Het zal duidelijk zijn dat de ballotagecriteria geënt zijn op de bewonerspopulatie en doelgroep van VVE Wimbledon.

De gemiddelde leeftijd van de bewoners is thans 80 jaar.

Op grond van het voeren van een gemeenschappelijke huishouding kunnen de ballotagecriteria dan vanzelfsprekend niet beperkt blijven tot het leeftijds criterium en/of gezondheidsstaat.

Overigens is het vaststellen van de ballotagecriteria een zaak van het bestuur resp. de Algemene Ledenvergadering op voorstel van het bestuur.

Het gaat erom dat een nieuwe eigenaar/bewoner past binnen de bewonerspopulatie van VVE Wimbledon.

Naast leeftijd spelen dan ook criteria als:

*achtergrond en niveau
maatschappelijke positie
sociale behoeften/contacten
levenspatroon/ -ritme
communicatie (taal)
etc*

een essentiële rol.

De bewonerspopulatie van VVE Wimbledon bestaat in overwegende mate uit bewoners die zich in de herfst van hun leven bevinden en die op een veilige, rustige, evenwichtige wijze zonder teveel veranderingen (om hun heen) hun dagen willen doorbrengen.

Het is de taak van het bestuur (en de ballotagecommissie) om er alles aan te doen om dit te waarborgen en hierbij geen concessies te doen.

Het Reglement is hier ook duidelijk in.

In art 20a lid 3 staat vermeld:

“Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen”

Dit is een ruime formulering met (meer dan) voldoende ruimte om de hiervoor genoemde criteria onder te brengen.

Een gegadigde die wordt geweigerd kan hiertegen in beroep gaan.

In art 25a lid 3 is opgenomen:

“Indien het bestuur de toestemming weigert, kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt”.

VVE SERVICEFLATGEBOUW WIMBLEDON

(Uit het "terstond kunnen bijeenroepen van een vergadering" blijkt ook weer dat het gaat om een specifieke bewonersgroep, namelijk bewoners die doorgaans geen arbeidzaam leven meer hebben, en die gemeenschappelijk (kunnen) beslissen over een nieuw lid van de gemeenschappelijke huishouding).

In het bijzonder bij verhuur van appartementen kan bewoning door huurders op gespannen voet komen te staan met voornoemde wensen van de bewonerspopulatie van VVE Wimbledon. Bij verhuur staat immers meestal niet het belang van de bewonerspopulatie van VVE Wimbledon op de eerste plaats.

4. VOORSTEL:

- a: Nu blijkt dat er weer de nodige belangstelling is voor de Wimbledonappartementen is het verantwoord om weer het criterium uit te gaan dragen van eigen bewoning door de eigenaar. Dit houdt in dat we in principe geen verkoop aan beleggers voorstaan.
- b: Uitsluitend aan de eigenaar/bewoner die het appartement feitelijk bewoont en die door omstandigheden moet verhuizen (bv. meer zorg nodig dan VVE Wimbledon kan verstrekken) of na diens overlijden aan de erfgenamen, kan door het bestuur toestemming worden verleend voor tijdelijke verhuur als zou blijken dat de marktomstandigheden zodanig zijn dat verkoop niet snel kan plaatsvinden.
- c: De Verklaring eigenaar/gebruiker zou hier dan op moeten worden aangepast.
- d: Bij appartementen die thans worden verhuurd de onder ad 3 vermelde criteria hanteren (waarbij voor deze groep de uitzondering de regel bevestigt)

-0-0-0-0-0-

In de Bestuursvergadering van 6 september 2005 is dit memo geaccordeerd door het Bestuur. Ook is afgesproken dit memo ter instemming voor te leggen aan de leden in de eerstvolgende ALV (december 2005)

-0-0-0-0-0-